

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DELOVE BLOKOVA 41 I 43 U KIKINDI

1. OPŠTE ODREDBE PLANA

1.1. Položaj, granice i odlike građevinskog reona obuhvaćenog Planom

Blokovi 41 i 43 obuhvataju prostor u jugoistočnom delu građevinskog reona Kikinde, uz granicu građevinskog reona, tj. uz koridor železničke pruge. Po Gup-u, blokovi 41 i 43 su namenjeni površinama za potrebe proizvodnog zanatstva, privatnog preduzetništva, delatnostima komplementarnim industriji i industriji.

Građevinsko zemljište obuhvaćeno Planom je uglavnom neizgrađeno i neuređeno (nema izgrađenih saobraćajnica i nije opremljeno komunalnom infrastrukturom), osim u pojasu Ul.S.Sinđelića gde je zemljište izgrađeno (stanovanje) i komunalno opremljeno. Po obodu područja obuhvaćenog Planom, sa zapadne strane, pruža se kanal koji predstavlja glavni odvodni kanal atmosferske kanalizacije ovog dela grada. Pojas zemljišta između zone stanovanja i poljskog puta predstavlja depresiju, kao i deo terena uz pružni pojas. Teren depresije je obrastao gustom, divljom vegetacijom.

Prostor Plana detaljne regulacije obuhvata delove blokova 41 i 43 (graf.prilog 02). Bruto površina obuhvata Plana je 19,51 ha.

Sa jugoistočne strane graniči se sa koridorom železničke pruge Pančevo - Zrenjanin - Kikinda - Banatsko Aranđelovo - državna granica, a na severozapadu stambenom zonom – blokom 36 i obuhvata Sinđelićevu ulicu (osa puta) između ŽAK-ovog stadiona i groblja. Na severoistoku se graniči sa kompleksima „Angroprometa“ i „Petra Drapšina“-T.C.“Hemik, a sa jugozapadne strane sa katoličkim grobljem i kompleksom IGM „Toza Marković“.

Granice obuhvata Plana

Predloženi obuhvat plana ima sledeću granicu:

Počinja od tačke 1 koja predstavlja presek ose Ulice S.Sinđelića i produžetka međne linije katastarskih parcela 9538/13 i 9538/12, nastavlja se tom međom do tromeđe kat.parcela broj 9538/12, 9538/13 i 9538/8 (tačka 3), skreće ka jugozapadu do tačke 4 (tromeđa kat.parcela broj 9538/12, 9538/8 i 9538/10), lomi se i ide severoistočnom granicom kat.parcele broj 9538/10 do kraja (tačka 5), odakle skreće u pravcu severoistoka tj. severozapadnom granicom kat.parcele broj 9538/9 do tačke 6. Od tačke 6 ide severoistočnom granicom kat.parcele broj 9538/9 (tačka 7) i produžava severoistočnom granicom kat.parcele broj 9538/19 (tačka 8). Od tromeđe kat.parcela 9538/7, 9538/2 i 9538/19 (tačka 8) ide delom jugoistočne granice kat.parcele broj 9538/19 do tromeđe kat.parcela broj 9538/19, 9538/2 i 9538/20 (tačka 9), gde se lomi i ide severoistočnom granicom kat.parcele broj 9538/20 do kraja, seče kat.parcelu broj 21475 (tačka 10), lomi se i nastavlja severozapadnom granicom kat.parcele broj 9534 do tačke 11 (tromeđa kat.parcela broj 21475, 9533 i 9534), opet se lomi i severoistočnom granicom kat.parcele broj 9534, stiže do koridora željezničke pruge (kat.parcela broj 31976)-tačka 12. Od tačke 12 skreće jugoistočnom granicom kat.parcele broj 9534 do kraja (tačka 13), zatim ide izlomljenom jugozapadnom granicom kat.parcele broj 9534 do jugoistočne granice kat.parcele broj 21475 (tačka 15), produžava delom ove granice od tačke 15 do kraja, skreće u tački 16 i produžava

jugozapadnom granicom kat.parcele broj 21475 (tačka 17) i kat.parcele broj 9538/23 (tačka 18). Od tačke 18 skreće severozapadnom granicom kat.parcele broj 9535 do kraja (tačka 19), zatim seče kat.parcelu broj 9541 i dolazi do tačke 20 koja predstavlja tromeđu kat.parcela broj 9541, 20703 i 9540/2, produžava zapadnom granicom kat.parcele broj 9540/2 do kraja (tačka 21), zatim jugozapadnom granicom kat.parcele broj 9440/1 do njenog zapadnog temena (tačka 22). Od tačke 22 skreće u pravcu zapada do tačke 23 koja predstavlja presek osa ulica S.Sinđelića i I.L.Ribara, produžava Ulicom S.Sinđelića po njenoj osi do početne tačke 1.

Spisak katastarskih parcela

Plan detaljne regulacije obuhvata sledeće katastarske parcele:

K.O. Kikinda:

- cele parcele (stanovanje): 9542, 9543, 9544, 9545, 9546, 9547, 9548, 9549, 9550, 9551, 9552, 9553, 9554/1, 9554/2, 9555, 9556, 9557, ostale cele parcele: 9534, 9538/1, 9538/3, 9538/4 (napadnuta stanovanjem), 9538/9, 9538/10, 9538/13, 9538/14, 9538/15, 9538/16, 9538/17, 9538/18, 9538/19, 9538/20 (deo zauzet od strane suseda-„Hemik“), 9538/21, 9538/22, 9538/23, 9540/1,
- delovi katastarskih parcela: 9541, 21475 i 21629/1-ulica

1.2. Ciljevi izrade Plana

Opređeljivanje ciljeva je bazirano na činjenici da treba aktivirati razvojne potencijale privatnog preduzetništva u neposrednom okruženju društvenih i državnih preduzeća, koja se nalaze u fazi transformacije (postojeći industrijski i skladišni kompleksi). Akcenat svakako treba da bude na opremanju prostora obuhvaćenog planom, saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom, što će ovaj prostor unaprediti i stvoriti preduslove za izgradnju kompleksa proizvodnog zanatsva, privatnog preduzetništva tj. malih i srednjih preduzeća.

1.3. Pravni i planski osnov za izradu Plana

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije je:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, broj 47/2003)
- Pravilnik o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovima i načinu stavljanja plana na javni uvid („Službeni glasnik RS“, broj 12/2004)
- Odluka o izradi Plana detaljne regulacije („Službeni glasnik opštine Kikinda“, broj 15/2003)

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je:

- Odluka o određivanju delova GUP-a Kikinde koji nisu u suprotnosti sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik opštine Kikinda“, broj 14/2003)
- Generalni urbanistički plan (Službeni list Opštine Kikinda broj 3/81 i 4/81), Izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana (Službeni list Opštine Kikinda broj 3/91 i 6/2001).
- Pravilnik o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava ("Sl. glasnik RS" br.75/03)

2. PRAVILA UREĐENJA

2.1. Podela prostora na javno građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište

Prema odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS, br.47/03) definisana je podela građevinskog zemljišta na javno građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište, a u skladu sa postojećim i planiranim namenama.

Javno građevinsko zemljište

Kao javno građevinsko zemljište određene su površine koje su planom namene određene za ulice i zaštitno zelenilo i koje obuhvataju postojeće katastarske parcele i delove postojećih katastarskih parcela na sledeći način:

- postojeća Ul.S.Sinđelića koja Planom obuhvata deo kat.parcele broj 21629/1;
- novoplanirana Ulica Nova 1 se pruža između stambene zone i katoličkog groblja, od Ul.S.Sinđelića do kompleksa IGM „Toza Marković“. Planom obuhvata sledeće katastarske parcele: cele parcele br. 9540/1 i 9540/2 i delove parcela br. 9538/14, 9538/16, 9538/3 i 9541;
- novoplanirana Ulica Nova 2 se pruža između stambene zone i „ŽAK“-ovog stadiona i kompleksa „Angroprometa“, od Ul.S.Sinđelića do kompleksa „Petra Drapšina“-T.C.“Hemik“. Planom obuhvata sledeće katastarske parcele: cela parcela br. 9538/13 (postojeća ulica) i delove parcela br. 9538/10 i 9538/9;
- novoplanirana Ulica Nova 3 je paralelna sa Ul.S.Sinđelića i deli prostor radne zone na podcelinu I i II. Planom obuhvata sledeće katastarske parcele: delove parcela br. 9538/16, 9538/15, 9538/1 i 9538/10;
- novoplanirana Ulica Nova 4 se pruža od kompleksa „Petra Drapšina“-T.C.“Hemik do kompleksa IGM „Toza Marković“, sa planiranim povezivanjem na Ul.M.Velikog i putem za B.Topolu. Planom obuhvata sledeće katastarske parcele: delove parcela br. 9541, 9538/14, 9538/19 i 9538/9;
- novoplanirana Ulica Nova 5 se pruža uz kompleks IGM „Toza Marković“ do novoplanirane ulice Nova 7. Planom obuhvata sledeće katastarske parcele: celu parcelu br 9538/23 i delove parcela br. 9538/14, 21475 i 9534;
- novoplanirana Ulica Nova 6, se pruža uz kompleks „Petra Drapšina“-T.C.“Hemik, do novoplanirane ulice Nova 7. Planom obuhvata sledeće katastarske parcele: delove parcela br. 9538/20, 21475 i 9534;
- novoplanirana Ulica Nova 7 je paralelna sa prugom i Planom obuhvata sledeće katastarske parcele: deo parcele br. 9534.
- zaštitno zelenilo između pojasa stanovanja i radne zone, Planom obuhvata katastarsku parcelu br. 9538/4;
- zaštitno zelenilo između podceline IV i pruge, Planom obuhvata deo katastarske parcele br. 9534;
- za trafo stanicu obrazuje se parcela koja obuhvata deo katastarske parcele broj 9538/14:

Ostalo građevinsko zemljište

Ostalo građevinsko zemljište obuhvata postojeće katastarske parcele i delove postojećih katastarskih parcela koje su planom namene označene kao zona stanovanja, radna zona (podceline I-IV) i površina za MRS.

Prostor obuhvaćen Planom nalazi se u KO Kikinda.

2.2. Podela na celine i zone

Podela na tipične celine (zone) je određena Planom prema nameni:

- stanovanje (površina stanovanja je 1,07 ha)
- radne zone (ukupna površina radne zone je 11,29 ha)
- javne površine (7,14 ha) u okviru kojih su:
 - zaštitni zeleni pojasevi (površina je 2,16 ha)
 - saobraćajnice (površina je 1,42 ha) i
 - ulično zelenilo (površina je 2,69 ha)

U okviru radnih zona izvršena je podela na podceline prema karakteristikama tehnološkog procesa i potencijalnom ekološkom opterećenju, položaju objekta na parceli, kao i mogućem korišćenju različitih vidova saobraćaja:

- **I podcelina**-obuhvata ostalo građevinsko zemljište omeđeno planiranim ulicama Nova 1, Nova 2, Nova 3 i zaštitnim zelenim pojasom prema stanovanju u Ul.S.Sinđelića; P=3.20 ha,
- **II podcelina**-obuhvata ostalo građevinsko zemljište omeđeno planiranim ulicama Nova 1, Nova 2, Nova 3 i Nova 4; P=3.3 ha,
- **III podcelina**-obuhvata ostalo građevinsko zemljište omeđeno planiranim ulicama Nova 4, Nova 5, Nova 6 i Nova 7; P=4.09 ha
- **IV podcelina**-obuhvata ostalo građevinsko zemljište omeđeno planiranom ulicom Nova 6 i zaštitnim pojasom uz železničku prugu P=0.70 ha.

Bilans površina

Namena		Površina (ha)	%
1.	Stanovanje	1,07	5,48
2.	Radna zona	11,3	57,92
	Podcelina I	3,20	16,40
	Podcelina II	3,30	16,91
	Podcelina III	4,09	20,96
	Podcelina IV	0,70	3,59
3.	MRS	0,01	0,05
4.	Infrastruktura	2,28	11,69
	Saobraćajnice	1,41	7,23
	Parking površine	0,45	2,31
	Trotoari	0,42	2,15
5.	Zelenilo	4,85	24,86
	Zaštitno zelenilo	2,16	11,07
	Ulično zelenilo	2,69	13,79
Ukupna površina obuhvaćena Planom detaljne regulacije		19,51	100,00

2.3. Urbanistički uslovi za javne površine i javne objekte

Regulacija javnih površina

Planom detaljne regulacije, javno građevinsko zemljište je razgraničeno od ostalog građevinskog zemljišta i definisano je regulacionim linijama ulica i javnog zelenila u okviru kojih je namenjeno saobraćajnicama, zaštitnom i uličnom zelenilu, javnim parkinzima. U okviru novoplaniranih ulica su smeštene i trase (koridori) i objekti komunalne infrastrukture.

Regulacione linije ulica i zaštitnog zelenila predstavljaju linije razgraničenja između javnog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta.

Regulaciona linija u Ul.S.Sinđelića se zadržava.

Regulacione linije javnih površina uz granicu obuhvata Plana, većim delom idu po granicama postojećih parcela te su stoga ove linije izlomljene. Regulacione linije ovih ulica (Nova 1, Nova 2, Nova 5 i Nova 6) prema radnim zonama su pravilnijeg oblika i delom idu po granicama postojećih parcela, a delom van granica postojećih parcela. Za delove gde je regulaciona linija van granica postojećih parcela, dati su analitičko-geodetski elementi koji definišu položaj novoplaniranih regulacija.

Regulacije ulica Nova 1, Nova 2 i Nova 5 su promenljive iz navedenih razloga. Kod ulice Nova 1 pojas regulacije je proširen radi dobijanja prostora zaštitnog zelenila prema groblju.

Ulice Nova 3 i Nova 4 imaju konstantnu širinu pojasa regulacije od 24m, tj. rastojanje regulacione linije od osovine saobraćajnice je 12m, simetrično. Pojas regulacije ulice Nova 6 je širine 22m. Ulica Nova 7 takođe ima konstantnu širinu pojasa regulacije i ona iznosi 31,5m.

Širina pojasa regulacije za zaštitno zelenilo između zone stanovanja i radne zone iznosi od 14m do 27m (regulacija po granicama postojećih katastarskih parcela), a između radne zone (podcelina IV) i granice Plana je 15,5m, tj. širina do pruge je 23m.

Planirana regulacija je prikazana u graf.prilogu 05 Plan regulacije i nivelacije sa saobraćajnim rešenjem.

Javno građevinsko zemljište je definisano prema brojevima postojećih parcela (celih i delova). Od celih parcela i delova postojećih parcela, objedinjavanjem obrazovati parcele javnih površina, prema opisu u tački 2.1. Ovo zemljište se eksproprije radi realizacije. Parcele čiji je korisnik Opština mogu se realizovati bez eksproprijacije.

2.4. Uslovi izgradnje i uređenja komunalne infrastrukture

2.4.1. Regulacija mreže saobraćajnih objekata sa nivelacijom terena

Saobraćajnice

U okviru područja obuhvaćenog Planom, postoji saobraćajnica samo u Ul.S.Sinđelića. Širina kolovoza je 7.0 m.

S obzirom na širinu i položaj u gradu, put u Ul.S.Sinđelića, pripada nivou gradske saobraćajnice, uz mogućnost da izgradnjom II i III faze obilaznice od raskrsnice

magistralnih puteva M-24 i M-3 do Ul.S.Sinđelića, ovaj putni pojas dobije na svom značaju jer bi postao deo unutrašnje obilaznice oko gradskog jezgra. Saobraćajnica u Ul.S.Sinđelića se zadržava dok su unutar područja obuhvaćenog Planom, planirane nove saobraćajne površine.

Prilikom planiranja saobraćajnica, uzeta je u obzir mogućnost povezivanja sa okolnim gradskim tkivom-postojeći put pored „Petra Drapšina“-T.C.“Hemik“ i „Agroservisa“ sa izlazom na Ul.M.Velikog i postojeći put pored kompleksa IGM „Toza Marković“ sa izlazom na put Kikinda-B.Topola (ulica Nova 4).

Interni unutrašnji saobraćaj u funkcionalnom i tehničkom pogledu će omogućiti normalno funkcionisanje specifičnih tipova vozila koja će ga koristiti, kamione, dostavna, komunalna vozila, putničke automobile i dr.

Sve saobraćajnice su planirane za dvosmerni saobraćaj, širine kolovoza 6m.

Trotoari

Za kretanje pešaka planirane su posebne površine-trotoari širine 1,5m. Trotoari su planirani duž regulacionih linija uz radne zone, a uz zonu stanovanja postojeći trotoar je u lošem stanju te se rekonstruiše.

Parkiranje

U ovom prostoru planirana su dva javna parkirališta za putničke automobile. Javni parking dostupan, iz ulica Nova 1 i Nova 4, je kapaciteta 40 mesta, a uz saobraćajnicu u ulici Nova 6, uz kompleks „Hemika“, planirano je 49 mesta (14+23+12).

Na proširenju ulice Nova 2 planiran je prostor za javni parking za teretna vozila i za postavljanje montažnih objekata pratećih sadržaja.

Na graf.prilogu 05 Plan regulacije i nivelacije sa saobraćajnim rešenjem, prikazani su svi tehnički elementi koji definišu saobraćajne objekte u prostoru, kao i planirana nivelacija. Generalno posmatrano nivelaciono rešenje je usklađeno sa kotama postojeće saobraćajnice u Ul.S.Sinđelića. Planirane nivelete su prilagođene postojećem terenu (van depresija). Planom nivelacije dati su potrebni elementi: kote preloma nivelete osovine saobraćajnice i nagibi nivelete.

Prilikom projektovanja saobraćajnih i pešačkih površina primeniti odredbe Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica („Sl.glasnik RS“, br.18/97).

Železnički saobraćaj

Sa jugoistočne strane područje obuhvaćeno Planom graniči se sa koridorom železničke pruge Pančevo - Zrenjanin - Kikinda - državna granica.

Prema uslovima br. 94/05-614 dobijenim od JP „Železnice Srbije“, Sektor za strategiju i razvoj, Beograd, zadržava se postojeća pruga, kao i postojeći matični industrijski kolosek za opsluživanje industrijske zone.

Neposredna blizina železničke pruge, daje mogućnost za eventualnu izgradnju industrijskog koloseka za potencijalne korisnike u podcelinama III i IV. Priključivanje industrijskog koloseka na železničku infrastrukturu može se izvršiti uz uslove i

posebnu pismenu saglasnost JP „Železnice Srbije“ i uz potrebnu dokumentaciju u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu.

2.4.2. Hidrotehnika

Sakupljanje otpadnih i atmosferskih voda od korisnika i sa javnih površina vrši se separatnim sistemom kanalizacije koju čine: kanalizacija za otpadne vode i kanalizacija za atmosferske vode.

Gradska vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizaciona mreža uglavnom se prostire u Sinđelićevoj ulici. JKP „6. oktobar“ je dostavilo podatke o postojećoj uličnoj vodovodnoj mreži i fekalnoj kanalizacionoj mreži, broj 1-3/12 od 17.03.2005.

U planiranom području predviđa se izrada tehničke infrastrukture; vodovodne mreže, fekalne kanalizacione i atmosferske kanalizacione mreže.

2.4.2.1. Vodosnabdevanje

Ulična vodovodna mreža pruža se sa parne strane Ul.S.Sinđelića. Prečnik je Ø 150 mm i izrađena je od salonita. Postavljena je na dubini od oko 1,2 m i prati konfiguraciju terena. Radni pritisak u mreži je oko 3 bara.

Vodosnabdevanje kompleksa planirano je priključenjem na postojeću vodovodnu mrežu u ulici Stevana Sinđelića, koja će zadovoljiti potrebe korisnika ovog dela prostora.

Vodovodnu mrežu postaviti uz planirane saobraćajnice sa priključenjem na oba ulaza iz Ul.S.Sinđelića i to tako da se formira prstenasti razvod primarne mreže oko planiranog područja. Ovaj cevovod je izrađen od PVC cevi Ø 110 mm. Vodu iz mreže koristiti isključivo za sanitarne, protivpožarne potrebe i zalivanje zelenih površina, a za industrijske potrebe u manjim količinama. Na odgovarajućim mestima na novoj mreži planirati izradu protivpožarnih hidranata, u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara (Službeni list SFRJ, broj 39/91). Za potrebe industrije i tehnološke potrošače treba obezbediti vodu sopstvenim vodozahvatima iz podzemlja, iz plićih slojeva (60-70m).

Za potrošače koji zahtevaju visok kvalitet vode snabdevanje se vrši sa gradskog vodovoda.

Priključenje objekata na planiranu uličnu vodovodnu mrežu predviđa se sa jednim priključkom na parceli. Ukoliko je poslovni objekat sa više ulaza, odnosno zasebnim tehnološkim celinama, može imati nezavisne priključke vodovoda. Priključenje na vodovodnu mrežu se radi u skladu sa Odlukom o javnom vodovodu („Sl. list opštine Kikinda“, br.3/2004).

2.4.2.2. Kanalizacija otpadnih voda

Fekalna kanalizaciona mreža postoji u Ul.S.Sinđelića i vodi se parnom stranom ulice, s tim da u visini kuće br. 17 prelazi jednim ogrankom i na neparnu stranu ulice. Taj ogranak se pruža duž celog reda kuća na toj strani ulice (sekundarna mreža).

Za kanalisanje otpadnih fekalno-tehničkih voda planirana je izgradnja kanalizacione mreže. Planirani fekalni kolektor se priključuje na postojeću izgrađenu kanalizaciju za otpadne vode u Ul.S.Sinđelića, koja je izrađena od PVC cevi ø 250mm. Uz

poštovanje kote uliva u pomenutoj ulici, težilo se da se odvođenje upotrebljene vode sa predmetnog sliva reši gravitaciono, bez dodatnih crpnih stanica. Konfiguracija terena (glavni kolektor je u kontrapadu u odnosu na teren) nije omogućila takvo rešenje pa je bilo potrebno predvideti jednu crpnu stanicu (šahnog tipa) u ulici Nova 2.

Prilikom izbora trase fekalne kanalizacije vodilo se računa o uklapanju sa ostalim instalacijama i poštovanju vertikalnih odstojanja prilikom ukrštanja sa ostalim podzemnim instalacijama (prema uslovima vlasnika instalacija).

Planirane trase, prečnici i padovi su prikazani na graf.prilogu 07 Plan hidrotehničkih objekata.

Pošto tačan položaj eventualnih korisnika nije poznat, dužine deonice fekalne kanalizacije prikazane u graf.prilogu br.07, date su sa pretpostavkom pa su i kote dna cevi uslovljene dužinom. Odstupanja od planiranih kota su moguća u odnosu na realizaciju kada bude poznat položaj priključaka.

Do izgradnje ulične mreže moguće je rešavanje otpadnih voda preko vodonepropusnih septičkih jama na parceli korisnika.

Industrijsko-tehnološke otpadne vode, koje se pojave u pojedinim zonama moraju se pre ispuštanja u projektovanu kanalizaciju neutralisati-tretirati do odgovarajućeg stepena, a u svemu prema vodoprivrednim i komunalnim uslovima, kao i uslovima Zavoda za zaštitu prirode Srbije.

Za tehnološke otpadne vode predvideti predtretman kod svakog zagađivača. Kvalitet voda posle predtretmana mora zadovoljavati kriterijume o sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju iz Odluke kanalizaciji („Sl. list opštine Kikinda“, br. 12/2002).

Predviđa se neposredno priključenje objekata na javnu kanalizaciju u skladu sa navedenom Odlukom. Kanalizacioni priključak predvideti sa gravitacionim priključenjem. Priključenje suterenskih i podrumskih prostorija predvideti autonomnim sistemom za prepumpavanje koji su u nadležnosti korisnika.

2.4.2.3. Atmosferska kanalizacija

Prihvatanje atmosferskih voda iz dela grada sa trećeg slivnog područja i predmetnih površina vrši se kombinovano otvorenom i zatvorenom mrežom. Glavni sakupljači atmosferske vode su kolektori postavljeni duž Ul.Stevana Sremca i Ul.S.Sinđelića. Od Ul.S.Sinđelića prikupljena atmosferska voda dalje se odvodi kolektorom prečnika 1400mm, dužine 80m, do otvorenog kanala (glavni odvodni kanal). Glavnim odvodnim kanalom, koji preseca prugu Beograd – Kikinda (propust ispod železničke pruge Ø 1400mm), atmosferska voda se odvodi do Glavnog nakovskog kanala koji predstavlja recipijent ovog slivnog područja.

Otvoreni glavni odvodni kanal je zamenjen zacevljenim sistemom, glavni kolektor Ø1400mm, koji će prihvatati vodu i sa ovog slivnog područja, pri čemu je potrebno poštovati kotu dna propusta ispod železničke pruge. Atmosferske vode sa planiranog područja se površinski prikupljaju otvorenim kanalima i rigolama, a transportuju se zacevljenom atmosferskom kanalizacijom. Otvoreni kanali su trapezastog preseka i dno im je obloženo prefabrikovanim betonskim elementima.

Takođe je planirano prikupljanje atmosferskih voda otvorenim kanalom u pojasu zaštitnog zelenila između stanovanja i radne zone radi zaštite stambene zone.

Atmosferske vode na parcelama korisnika (sa kovova, internih saobraćajnica i sl.) prikupiti sistemom zasebne kanalizacije i uliti u uličnu atmosfersku kanalizaciju.

Atmosfersku kanalizaciju treba izvesti u skladu sa sledećim uslovima:

-Atmosfersku kanalizaciju dimenzionisati prema hidrauličkom proračunu.

-Pri projektovanju i izvođenju radova pridržavati se svih važećih tehničkih propisa za ovu vrstu objekata.

-Za provod gradske komunalne infrastrukture kroz trup pruge potrebno je prethodno pribaviti saglasnost JP „Železnice Srbije“. Ukrštaj sa prugom planirati pod uglom od 90°, a ako postoje prostorna ograničenja ugao ne sme biti manji od 60°.

Trasa atmosferske kanalizacije data je u grafičkom prilogu br. 07.

2.4.3. Energetika

2.4.3.1. Elektroenergetika

Kapaciteti postojeće instalacije, koju čine niskonaponska vazдушna mreža 0.4 kV u Ul.S.Sinđelića i ČRS u Ul.S.Sinđelića i VN 20kV kablovski vod, su već iskorišćeni te je za snabdevanje elektroenergijom novih korisnika potrebno rekonstruisati TS 20/0.4 kV (izvod „Srbobranska“), na uglu Ulica I.L.Ribara i Njegoševe i polaganjem potrebnog kabla, omogućiti napajanje el.energijom novih TS 20/0.4 kV čiji broj i položaj zavisi od ukupne snage u tom području.

U slučaju da se pojavi potrošač veće snage, ni rekonstruisana TS – izvod „Srbobranska“, neće zadovoljiti potrebe te će se morati pojedinačno rešavati svaki slučaj u dogovoru sa Elektrodistribucijom.

Da bi se omogućilo elektroenergetsko snabdevanje planiranog prostora potrebno je izgraditi MBTS 2x630 (tipsko rešenje). S obzirom da će trasa visokonaponskog voda 20 kV doći iz pravca Ul.I.L.Ribara, planiran je položaj MBTS u neposrednoj blizini prve raskrsnice u okviru planiranog prostora (deo post. kat. parcela br. 9538/14). Visokonaponski vod 20 kV će se položiti uz saobraćajnicu (pored katoličkog groblja), na dubini od oko 80 cm i na min udaljenosti 2m od drveća. Visokonaponski vod mora biti udaljen min 0,5m od ostalih instalacija kod paralelnog vođenja.

Ukoliko se pojavi veći potrošač i ukaže se potreba za dodatnom TS, odabraće se najpovoljnija lokacija u dogovoru sa Elektrodistribucijom, a u zavisnosti od položaja potrošača.

Trase planirane VN mreže, NN mreže kao i trase kablova spoljne rasvete date su u crtežu 06. Plan energetike. Mreža će se graditi kabliranjem na mestima u profilima ulica kako je Planom predviđeno.

Postojeći ČRS u Ul.S.Sinđelića izmestiti jer predstavlja smetnju za izgradnju saobraćajnice – ulaz u ulicu Nova 2. Izmeštanje izvesti u obuhvatu Plana u profilu Ul.S.Sinđelića, a u dogovoru sa „Elektrodistribucijom“ Kikinda.

Priključke izvesti u skladu sa elektroenergetskim uslovima „Elektrodistribucije“ Kikinda.

2.4.3.2. Gasovod

NIS-GAS, RJ „Kikindagas“ ima gasne instalacije u Ul.S.Sinđelića. Prečnik postojeće glavne gasovodne mreže u ovom delu ulice je $\phi 5$ ", a pritisak u mreži je do 6 bara. Dovodni gasovod će se obezbediti u PPŠ br.17 u Ul.M.Velikog, neposredno ispred AD"Radnik" i "Agroservis". Dovodni gasovod će se graditi iz bešavnih cevi $\phi 4$ ". Radni pritisak u ovom gasovodu bi odgovarao pritisku sistema gradske gasne mreže Kikinda GGM-01-01 i bio bi do 6 bara. Do planiranog područja, trasa gasovoda će ići desnom stranom puta (put ka "Hemikovom" kompleksu) do buduće MRS, koja će se nalaziti u prostoru obuhvaćenom Planom.

Lokacija buduće MRS je u zelenom pojasu, preko puta od kompleksa „Hemik“. Za izgradnju MRS je potrebno obezbediti ograđen prostor veličine 10x10m. Sama stanica će biti izgrađena i postavljena u limenoj kućici. U stanici bi se obarao-redukovao pritisak na odgovarajući, do 4 bara manometarski. Stanica bi imala merenje ukupnih isporučenih količina prirodnog gasa.

Distributivna mreža, u obliku prstena, bi se gradila iz PE (polietilena) i zadovoljavala bi buduće korisnike.Sa te mreže radili bi se priključci za svakog korisnika zasebno. Priključak i položaj KMRS (kućna merno-regulaciona stanica-set) projektovati i izgraditi prema uslovima NIS-GAS, RJ „Kikindagas“.

Trase planirane gasne instalacije date su u crtežu 06. Plan energetike.

2.4.3.3. Toplovod

U zoni blokova 41 i 43 JP „Toplana“ nema svoje infrastrukture, a prema podacima JP Toplana Kikinda, broj: IV-09-137/1 od 14.03.2005., dugoročnim planom razvoja ovog preduzeća nije predviđeno širenje vrelovodne mreže u pravcu Ul.S.Sinđelića.

2.4.4. Telekomunikacione instalacije

Prema podacima dobijenom od „Telekoma“, broj: 03-106/-2005 od 22.06.2005. postojeći podzemni TT kablovi kroz Ul.M.Velikog su dotrajali i nisu u mogućnosti da prihvate nove priključke.

Potrebno je izgraditi kablovsku TT kanalizaciju sa 4 cevi $\phi 110$ mm, od ugla Ul.Z.Jovina i Miloša Velikog (zgrada „Rotonda“) i kroz Ul.M.Velikog do ugla sa Ul.S.Sinđelića, odakle će se razvoditi podzemna TT instalacija do budućih korisnika.

Broj novih telefonskih priključaka zavisice od broja i namene objekata.

Da bi se stvorili uslovi za snabdevanje planiranog područja elektroenergetskom infrastrukturom i TT instalacijama, potrebno je izvesti radove na mreži u području van obuhvata ovog Plana, te je u prilogu dat Šematski prikaz povezivanja primarne elektro i TT infrastrukture sa prostorom obuhvaćenim Planom.

2.5. Uslovi uređenja i regulacije zelenih površina

Svu postojeću kvalitetnu vegetaciju, zelenilo i pojedinače primerke drveća sačuvati pri uređenju slobodnih površina svih namena i uklopiti u planirano novo rešenje (Quercus pedunculata, Aesculus hippocastanum, Populus sp., Robinia pseudoacacia, Sophora japonica, Betula verrucosa i dr.)

Javno zelenilo, obrađeno u okviru planiranih uličnih profila, formirati kao zaštitno i ulično zelenilo.

Zaštitno zelenilo - postavlja se kao odbrana od izvora buke, prašine i vetra te ga treba saditi upravno na pravac duvanja „glavnog”, najčešćeg vetra (jugoistok-severozapad).

Zaštitno zelenilo planirano je sa jugoistočne strane od novoprojektovane saobraćajnice (Nova 7) do koridora železničke pruge Pančevo–Zrenjanin–Kikinda-državna granica, sa severozapadne strane između zone stanovanja i radne zone (podcelina I) a sa jugozapadne prema katoličkom groblju i kompleksu IGM „Toza Marković”.

U okviru planiranja zaštitnog zelenila na potezu uz prugu, voditi računa da se visoko rastinje može saditi na min rastojanju od 10m od osovine krajnjeg koloseka. Preporučuju se sadnice: Celtis sp. i Populus sp.

Pri izboru vrsta drveća i žbunja saditi vrste koje ispunjavaju sledeće uslove: za relativno kratko vreme postižu optimalni rast, imaju male zahteve prema zemljištu i veliku otpornost prema vetrovima, jak korenov sistem (korenov sistem tipa srčanice), otpornost na mrazeve i aerogagađenja.

Za zaštitni pojas predlažemo sledeće vrste lišćara: Populus sp., Celtis sp. Fraxinus sp. i Ulmus sp. Izbor vrsta drveća izvršen je u skladu sa edafskim i hidrološkim uslovima, a u skladu sa kartom priloženom uz „Projekat osnivanja šumskih poljozaštitnih pojaseva na području opštine Kikinda”, koje je izradio: Univerzite u Novom Sadu, Poljoprivredni fakultet, Institut za nizijsko šumarstvo i životnu sredinu, Novi Sad, 2004. godine.

Na potezu od železničke pruge prema pogonu IGM „Toza Marković”, postojeću kvalitetnu vegetaciju visokih lišćara u punoj zrelosti, ukoliko je moguće zadržati (Quercus pedunculata, Aesculus hippocastanum, Populus sp., Robinia pseudoacacia) i dopuniti novim sadnicama (gde to prostor dozvoljava), istim vrstama ili vrstama koje dominiraju na tom potezu.

Ulično zelenilo - formirati drvorede uz novoprojektovane saobraćajnice sastavljene od odnegovanih sadnica lišćara, tako da budu usklađene sa planom podzemnih instalacija. Za ulične drvorede predlažemo sledeće vrste: Tilia parvifolia, Acer platanoides, Prunus pissardii, a za uže ulice kuglene forme Robinia pseudoacacia „Globosa”, Fraxinus „Globosa”, Acer platanoides „Globosa”.

Za jednu ulicu odabrati istu vrstu približno iste starosti - treba izbegavati mešanje vrsta jer ne daju isti efekat zbog raznih dimenzija i oblika krune, boje lista i sl. Sadnice saditi na međusobnom odstojanju min 5,0m u zavisnosti od vrste tj. veličine krošnje, a širina zelene trake gde se sade drvoredi mora biti min 3,0m.

Uz planirane javne parkinge saditi sadnice lišćara širokih krošnja, kako bi bacale senku na parkirana vozila.

Drvoredi imaju veliki sanitarno-higijenski i kompozicioni (dekorativno-estetski) značaj, zadržavaju veću količinu prašine i gasova i predstavljaju jedno od sredstava borbe protiv buke i prašine.

Osnovni kriterijum prilikom izbora sadnica je tip zemljišta i postojeći ekološki uslovi područja.

Ostalo zelenilo – parkovskog tipa je predviđeno na slobodnim površinama na ostalom građevinskom zemljištu gde adekvatno uređen slobodni prostor (podizanjem novih zelenih površina sa kontrastom boja i formi habitusa) oplemenjuje prostor.

U sklopu radnih kompleksa ako to prostor dozvoljava moguće je formirati manje pejzažne celine – park (grupacijama lišćara, četinarara, šibljem različite spratnosti i koloritnim cvetnim aranžmanima uz obavezne travnjake livadskog tipa i pešačke staze). Kod rasporeda sadnog materijala treba izbegavati suvišnu gustinu, geometrijsku pravilnost i jednoličnost. Izbor vrsta biljnog materijala i broj komada zavisiće od veličine slobodnog prostora za ozelenjavanje.

Formirati interne pojaseve zaštitno-izolacionog zelenila u okviru kompleksa tj.uz granicu kompleksa gde to prostor dozvoljava.

Zelene površine radnih zona, zavise od karaktera proizvodnog proces, režima rada (da li su to „čisti“ procesi ili oni koji emituju štetne materije).

Funkcija ovih zelenih površina je: zaštitna, estetska, stvaranje protivpožarnih prepreka itd.

2.6. Uslovi zaštite obuhvaćenog područja

2.6.1. Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara

Na delu područja obuhvaćenog planom, prema podacima dobijenim od Međupštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica, broj: 126-2/8 od 06.05.2005., na kat.parcelama broj 9538/9, 9538/16, 9538/17, 9538/19, 9538/20, 9538/21, 9538/22, K.O. Kikinda, evidentiran je lokalitet sa arheološkim sadržajem. Potrebno je obezbediti sredstva za prethodna zaštitna arheološka iskopavanja.

Postojeća groblja u neposrednom okruženju prostora obuhvaćenog Planom ne smeju biti ugrožena okolnom namenom.

2.6.2. Uslovi za zaštitu prirode

Na području obuhvaćenom Planom nema zaštićenog prirodnog dobra. Prema uslovima zaštite prirode broj: 03-516 od 30.03.2005. koje je izdao Zavod za zaštitu prirode Srbije, Novi Beograd, potrebno je obezbediti zaštitne zelene pojaseve u okviru radnih zona.

Obaveza je izvođača radova da, ukoliko u toku radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porekla (za koje se pretpostavlja da ima svojstvo prirodnog spomenika), obavesti Zavod za zaštitu prirode Srbije, RJ u Novom Sadu i da preduzme sve mere kako se prirodno dobro ne bi oštetilo do dolaska ovlašćenog lica.

2.6.3. Uslovi zaštite i unapređenja životne sredine

Prema uslovima Pokrajinskog sekretarijata za zaštitu životne sredine i održivi razvoj, broj 119-501-00458/05 od 31.03.2005. godine potrebno je za sve planirane objekte tražiti mišljenje od nadležnog organa o potrebi izrade Procene uticaja („Sl.glasnik RS“ 135/04, Zakon o proceni uticaja);

- Tehničko-tehnološkim rešenjima poslovno-proizvodnih objekata mora se obezbediti zadovoljavajući kvalitet životne sredine u skladu sa zakonskim obavezama.

- Uređenje prostora, izgradnja objekata i izvođenje radova se može vršiti pod uslovom da ne izazovu trajna oštećenja ili značajne promene prirodnih oblika, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine;

- Radi zaštite prirodnih vrednosti i životne sredine, prilikom planiranja i uređenja prostora i izgradnji objekata, neophodno je prostorno odvojiti industrijske zone i industrijske objekte od zone za stanovanje, kao i jasno odvajanje različitih namena zaštitnim zelenim pojasevima, što je Planom ispoštovano;

- Planiranom parcelacijom će se uravnotežiti gustina izgradnje, kao i odgovarajući procenat izgrađenosti parcela za privatno preduzetništvo;

- Planirana je odgovarajuća infrastruktura, posebno ona koja se odnosi na vodosnabdevanje i evakuaciju otpadnih voda, odnosno zaštitu zemljišta i podzemnih voda. Ukoliko ne postoji mogućnost priključka na gradsku kanalizaciju, obavezno planirati nepropusne septičke jame, a za ostale zagađivače i uređaje za prečišćavanje;

- Rešenje infrastrukture mora biti usaglašeno sa svim postojećim propisima kako bi se obezbedila zaštita zemljišta, vode i vazduha. Otpadne vode moraju biti prečišćene do zakonski propisanog nivoa kvaliteta, tako da kvalitet efluenta bude jednak ili bolji od kvaliteta vode krajnjeg recipijenta.

- Smeće se mora prikupljati, uz poštovanje svih sanitarno-higijenskih uslova, u kontejnere smeštene na površini čije popločanje omogućava lako održavanje i pranje.

- Planiran je odgovarajući tip zaštitnih zelenih pojaseva uz saobraćajnice;

- Planirani su ulični drvoredi gde god je to moguće, kao i obavezne zelene površine oko objekata;

- Rešenja infrastrukture radnih zona usaglasiti sa postojećim propisima kako bi se obezbedila zaštita vazduha, vode i zemljišta. Striktno se pridržavati zahteva o prethodnom prečišćavanju otpadnih voda;

Za ozelenjavanje odabrati one vrste drveća tako da zadovolje kriterijume kao što su brz rast, veće fitocidno i baktericidno dejstvo, estetsku vrednost, veću otpornost na prašinu i izduvne gasove.

2.6.4. Uslovi zaštite od elementarnih nepogoda

Pri realizaciji predmetnog kompleksa u odnosu na planska opredeljenja i predloge rešenja usaglasiti zahteve i mere zaštite od elementarnih nepogoda i opasnosti u miru i ratu uz primenu preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite.

Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

2.6.5. Uslovi zaštite od ratnih razaranja

Prema uslovima Ministarstva odbrane, Uprava za infrastrukturu, Odeljenje za uređenje prostora Beograd, broj 1236-2 od 17.03.2005 neophodno je:

- Ugraditi mere zaštite ljudi i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda, tehničko – tehnoloških nesreća, kao i sve elemente zaštite i spasavanja u slučaju rata, na osnovu Plana upotrebe civilne zaštite. Potrebno je ispoštovati sve zakonske propise u vezi planiranja i izgradnje skloništa.

-Neophodno je ugraditi elemente kao što su širine saobraćajnica u zavisnosti od zarušavanja, mogućnosti prilaza objektima u fazi spasavanja zatrpanih, rezervni saobraćajni pravci za prolaz interventnih jedinica za spasavanje, prilazi objektima i mestima za vodosnabdevanje protivpožarnih jedinica i druge značajne elemente prilikom zaštite i spasavanja ljudi i materijalnih dobara.

-U zavisnosti od planiranih sadržaja blokova pri daljoj razradi plana pribaviti pojedinačne saglasnosti od Ministarstva odbrane.

2.6.6. Uslovi zaštite od požara

Pri izgradnji objekata pridržavati se tehničkih protivpožarnih propisa, standarda i normativa, kao i uslova protivpožarne zaštite koje je izdao MUP RS, SUP Kikinda, Odsek protivpožarne policije, broj 217-3-31/05 od 08.04.2005. godine.

Obaveznu spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu projektovati prema pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara (Službeni list SFRJ, broj 39/91).

Obezbediti pristupni put objektima i mogućnost manevrisanja na istim za vreme gašenja požara prema Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve (Službeni list SRJ 8/95).

Objekte realizovati u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona (Službeni list SFRJ 8/95), Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja (Službeni list SRJ, broj 11/96) i u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti od požara (Službeni glasnik SR Srbije, broj 37/88).

Planom su obezbeđene sledeće mere zaštite:

-prostornim rasporedom planiranih objekata formirane su neophodne udaljenosti koje služe kao protivpožarne pregrade

-saobraćajna mreža omogućava pristup vatrogasnim vozilima

-ulična mreža protivpožarnih hidranata obezbeđuje dovoljne količine vode za gašenje požara.

-objekti moraju biti snabdeveni odgovarajućim sredstvima za gašenje požara

Relativno mala spratnost objekata, koja omogućava brzu i efikasnu evakuaciju stanovništva i materijalnih dobara iz objekata pozitivna je karakteristika u protivpožarnoj zaštiti. Novi objekti će biti izgrađeni od tvrdih, vatrootpornih materijala.

Slobodne površine u okviru plana predstavljaju protivpožarnu pregradu preko koje se obezbeđuje trajna prohodnost.

2.7. Srednjoročni program uređivanja javnog građevinskog zemljišta

Na području koje je obuhvaćeno ovim Planom, za izgradnju i uređenje javnih površina namenjeno je ukupno 7,14 ha.

U skladu sa Zakonom, zemljište koje je Planom namenjeno za izgradnju javnih objekata od opšteg interesa i za javne površine, nakon usvajanja Plana, predstavljaće javno građevinsko zemljište. Pre određivanja javnog građevinskog zemljišta izvršiće se izuzimanje zemljišta iz poseda korisnika i naknada će se isplatiti u skladu sa zakonom kojim se uređuje eksproprijacija.

U srednjoročnom periodu, na području obuhvaćenom ovim Planom, prioritetni su radovi na izgradnji infrastrukturne mreže i infrastrukturnih objekata.

Procena potrebnih sredstava za uređenje planiranih saobraćajnica i izgradnju javne infrastrukture i komunalne infrastrukture

r. broj	vrsta infrastrukture	din
1.	kolovoz 6 m širine	50 670 000,00
2.	trotoar 1.5 m širine	10 500 000,00
3.	fekalna kanalizacija	26 700 000,00
4.	atmosferska kanalizacija	19 000 000,00
5.	vodovodna mreža	8 000 000,00
6.	struja (trafo stanica+kab.vod)	4 500 000,00
	Ukupno:	119 370 000,00
	Prema cenama do kojih se moglo doći za izgradnju primarne infrastrukture u okviru granica obuhvata Plana, potrebna sredstva za realizaciju Plana iznose 119 370 000,00 din. U cenu nisu ušli troškovi radova van granice bloka, a koji su neophodni.	

Takođe treba napomenuti da je potrebno obezbediti sredstva za prethodna zaštitna arheološka iskopavanja u iznosu od 546.600,00 din.

NIS-GAS preuzima obavezu izgradnje primarnog dela dovodnog gasovoda sa MRS-om, a troškovi izgradnje buduće distributivne mreže-PE i priključaka sa ugradnjom potrebne opreme (za merenje i regulaciju) padaju na teret budućih korisnika prostora.

Finansiranje uređivanja javnog građevinskog zemljišta obezbediće se iz sredstava ostvarenih od:

- zakupnine za građevinsko zemljište,
- naknade za uređivanje građevinskog zemljišta,
- naknade za korišćenje građevinskog zemljišta i
- drugih izvora u skladu sa zakonom.

3. PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja su određena prema zonama planirane namene površina i to za radne zone i podceline u okviru radnih zona i posebno za stanovanje u Ul.S.Sinđelića.

3.1. Pravila građenja u radnoj zoni

3.1.1. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi (Dozvoljene namene objekata)

Podcelina I - U okviru podceline I, dozvoljena namena objekata podrazumeva izgradnju proizvodno poslovnih objekata malih i srednjih preduzeća čija delatnost ne proizvodi buku, vibracije i zagađenja, tj. one vrste delatnosti koje prema nivou ekološkog opterećenja mogu biti locirane na rubnim delovima stambenih naselja. Prema uslovima dobijenim od Pokrajinskog sekretarijata za zaštitu životne sredine i održivi razvoj, za svaki pojedinačni objekat mora se tražiti mišljenje nadležnog organa o potrebi izrade procene uticaja. S obzirom da se podcelina I nalazi najbliže stanovanju, u okviru ove podceline mogu biti locirana preduzeća za čiju delatnost (proizvodna ili neproizvodna) prema mišljenju nadležnog organa nije potrebna izrada Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, a u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu.

Podcelina II – Mogu se graditi proizvodno poslovni objekti malih i srednjih preduzeća uz predhodno obezbeđenje dokaza i kriterijuma vezanih za zaštitu životne sredine a u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine i Zakonom o proceni uticaja.

Podcelina III – Mogu se graditi proizvodno poslovni objekti i industrijski objekti uz predhodno obezbeđenje dokaza i kriterijuma vezanih za zaštitu životne sredine a u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine i Zakonom o proceni uticaja. Postoji mogućnost korišćenja železničkog transporta.

Podcelina IV – Dozvoljena namena objekata podrazumeva izgradnju proizvodno-poslovnih objekata (proizvodne i neproizvodne delatnosti) uz predhodno obezbeđenje dokaza i kriterijuma vezanih za zaštitu životne sredine a u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine i Zakonom o proceni uticaja. Postoji mogućnost korišćenja železničkog transporta.

3.1.2. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Planom detaljne regulacije obuhvaćene su katastarske parcele različitih površina i oblika, koje su uglavnom neizgrađene. Osnovni kriterijumi koji se moraju zadovoljiti pri formiranju građevinske parcele su sledeći:

- Svaka parcela mora da ima izlaz na javnu površinu – put.
- Veličinu parcela formirati u skladu sa zahtevima budućih korisnika tj. prema tehnološkom procesu, s tim da je min površina parcele 500 m², a min širina novoformiranih parcela je 25.00 m. Preporuka je da se formiraju parcele veće od minimalnih propisanih. Minimalne površine moguće formirati u okviru podceline I prema ulicama Nova 1 i Nova 2.
- S obzirom na uslove postavljanja građevinske linije u zaštitnom pružnom pojasu, u okviru podceline IV, moguće je formirati samo jednu, a najviše dve

- građevinske parcele u zavisnosti od vrste objekta koji se gradi (proizvodni-industrijski ili neproizvodni).
- Prilikom formiranja parcela nastojati da linije za parcelaciju budu pod pravim uglom tj. da se formiraju parcele što je moguće pravilnijeg oblika.
 - Svaka građevinska parcela mora imati mogućnost priključenja na komunalnu infrastrukturu.
 - Na jednoj katastarskoj parceli može da se obrazuje veći broj građevinskih parcela, uz uslov zadovoljavanja minimalne površine propisane planom i obezbeđivanja pristupa, što će biti utvrđeno kroz izradu urbanističkog projekta za potrebe parcelacije, a na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS, br.47/03).
 - Na većem broju katastarskih parcela može da se obrazuje jedna ili više građevinskih parcela, uz uslov zadovoljavanja minimalne površine propisane planom i obezbeđivanja pristupa, što će biti utvrđeno kroz izradu urbanističkog projekta za potrebe preparcelacije, a na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS, br.47/03).
 - Na predlog zainteresovanog lica i uz saglasnost vlasnika zemljišta može se vršiti ispravka granica susednih parcela pod uslovom da je takva promena u skladu sa uslovima propisanih planom i u skladu sa zakonom.

3.1.3. Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele

Planom regulacije date su građevinske linije objekata, odnosno površina planiranih za izgradnju u odnosu na regulacione linije, odnosno planiranu regulaciju.

Planirani objekti su slobodnostojeći. Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je 6.00 metara, za građevinske parcele koje se nalaze uz planirane saobraćajnice u okviru područja.

Na građevinskim parcelama uz ulicu Nova 7 i u podcelini IV tj. u delovima prema pruzi, minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je 6m za poslovne i pomoćne objekte. Za industrijske i proizvodne objekte u radnim zonama prema pružnom pojasu, minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je 12m, da bi se ispoštovala obavezna minimalna udaljenost ovih objekata od osa krajnjeg koloseka železničke pruge (50m), a u skladu sa pribavljenim uslovima JP "Železnice Srbije" i u skladu sa Zakonom o železnici. Za svaki objekat koji se gradi u zaštitnom pružnom pojasu (200m levo i desno od ose krajnjeg koloseka), neophodno je tražiti uslove za projektovanje kao i saglasnost na projektnu dokumentaciju za gradnju u zaštitnom pružnom pojasu u koridoru železničke pruge (za sve objekte visokogradnje i niskogradnje, industrijske koloseke, puteve, cevovode, naftovode, podzemne i nadzemne kablove i vodove i sl.)

Planom je određeno i udaljenje objekta od susednih parcela i ono iznosi min H/2 s tim da ne može biti manje od 3.00 m.

Minimalno rastojanje između dva susedna objekta mora da bude 6.00 metara (za objekte na susednim parcelama).

Građevinski elementi mogu da pređu građevinsku liniju na način i u meri kako je određeno Pravilnikom o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 75/2003)

3.1.4. Najveći dozvoljeni stepen zauzetosti i stepen izgrađenosti građevinske parcele

Najveći stepen zauzetosti na građevinskim parcelama u radnim zonama je do 70%. Ovim stepenom zauzetosti su obuhvaćeni objekat (objekti), interne saobraćajnice, platoi, parkinzi i ostale popločane površine. Zelenilo je procentualno zastupljeno na parceli sa min 20%, a preostale površine parcele mogu biti nezastrate.

Koeficijent izgrađenosti za proizvodno poslovne objekte na građevinskoj parceli je maksimum 1.00.

3.1.5. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Najveća dozvoljena spratnost skladišnih i proizvodnih objekata je P+0, prizemni, dok poslovni deo ili poslovni objekti mogu biti spratnosti do P+1+Pot sa suterenom ili podrumom ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.

Visina objekta ne može preći 12,00m.

Kota poda prizemlja za upravni deo može biti, u odnosu na kotu obrađenog trotoara, maksimum +0.90m.

Kota poda prizemlja za proizvodni deo ili magacinski prostor može biti, u odnosu na kotu obrađenog trotoara, maksimum +0.15 metara.

Visina nadzlitka potkrovnne etaže ne može biti veća od 1.80 metara računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma nazidka sa međuspratnom konstrukcijom.

Korisna visina poslovnog prostora ne može biti manja od 3.00m u prizemnim etažama. Na ostalim etažama, ukoliko je planiran kancelarijski prostor, korisna visina ne može biti manja od 2.60m.

3.1.6. Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli

Ukoliko je potrebno, zbog tehnološkog procesa, na istoj građevinskoj parceli može se graditi više objekata. Objekte je moguće međusobno povezati uz poštovanje ostalih uslova iz Plana.

3.1.7. Obezbeđivanje parking prostora

Potreban broj parking mesta obezbediti na građevinskoj parceli, van površine javnog puta.

3.1.8. Uslovi zaštite susednih objekata

Građevinske parcele mogu se ograđivati u skladu sa opštim uslovima Pravilnika. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde, i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije ne mogu se otvarati van regulacione linije.

3.1.9. Uslovi oblikovanja objekata

Osnovni zahtevi u pogledu oblikovanja planiranih objekata, tip krova, krovna konstrukcija, materijal za obradu fasade objekata, obrade otvora, stepen razuđenosti gabarita objekta i sl., prepuštaju se izboru investitora i projektanta objekta.

S obzirom da su objekti po svojoj nameni proizvodni preporuka je da isti imaju jednostavniju formu, što nije obavezujuće ukoliko se zadovolje parametri dati ovim planom.

3.2. Uslovi za obnovu i rekonstrukciju stambenih objekata

U Ul.S. Sindelića izgrađeni su stambeni objekti porodičnog stanovanja, koji se zadržavaju. Bespravno izgrađeni objekti mogu da se legalizuju u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i opštinskom Odlukom.

Zadržavaju se postojeće parcele. Površine postojećih parcela su između 600-700m². Najmanja parcela ima površinu od oko 290m², a najveća oko 830m². Širina uličnog fronta kod najmanje parcele je 5,70m. Kod ostalih parcela širina fronta se kreće između 15-16m.

Objekti su uglavnom izgrađeni kao objekti u prekinutom nizu na regulacionoj liniji.

Na parcelama na kojima postoje objekti lošeg kvaliteta dozvoljava se obnova objekta istog gabarita i spratnosti, uz mogućnost pretvaranja tavanskog u stambeni prostor.

Moguća je promena namene stambenog u poslovni prostor u prizemlju, i to veličine do 1/3 bruto razvijene površine, s tim da delatnost koja će se obavljati ne ugrožava stanovanje.

Postojeći objekti se mogu dograditi po horizontali i vertikalni, uz poštovanje max indeksa zauzetosti od 50%, max indeksa izgrađenosti do 1 i najveće dozvoljene spratnosti do P+1 (tj. P+Pot), s tim da visina objekta ne može preći 12m. Prilikom dogradnje mora se ispoštovati minimalna udaljenost od susednih objekata (4m kod objekata u prekinutom nizu). Kišna voda sa krovnih površina na sme se usmeravati ka susednoj parceli.

Kota poda prizemlja može biti, u odnosu na kotu obrađenog trotoara, maksimum +1,20 m.

Kota poda prizemlja za poslovni deo može biti, u odnosu na kotu obrađenog trotoara, maksimum +0.20 metara.

Visina nadzitka potkrovnne etaže ne može biti veća od 1.80 metara računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma nazidka sa međuspratnom konstrukcijom.

Ograđivanje parcele prema javnim površinama i susednim parcelama vršiti u skladu sa opštim pravilima regulacije.

Rekonstrukcija se može raditi na svim postojećim objektima, kao i sanacija i adaptacija u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i Opštim pravilima parcelacije i izgradnje.

Za izgrađene stambene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.

Dozvoljena je izgradnja pratećih objekata (ostave, letnja kuhinja, garaže i sl.) čiji gabariti ulaze u procenat zauzetosti na parceli (najveći dozvoljeni je 50%).

Kod susednih parcela, rastojanje između pratećih objekata ne može biti manje od 1,5m.

Parkiranje garažiranje obezbediti na sopstvenoj parceli.

Materijali od kojih se grade objekti pomoćnih prostorija moraju biti vatrootporni.

4. PRIMENA PLANA

Smernice za sprovođenje Plana detaljne regulacije

Planom je definisana namena objekata, spratnost objekata, položaj objekta na parceli, dozvoljeni stepen zauzetosti i stepen izgrađenosti te se može odrediti gabarit objekta i ostalih potrebnih sadržaji na parceli. Stepen zauzetosti i izgrađenosti može biti manji od dozvoljenog ukoliko to uslovljava površina koja je dozvoljena za izgradnju, ali nikako veći.

Postojeći izgrađeni objekti su prihvaćeni u postojećim gabaritima, ali se za svaku intervenciju - rekonstrukcija, dogradnja, moraju poštovati parametri iz plana.

Donošenjem ovog Plana omogućava se izdavanje izvoda iz Plana koji sadrži Pravila uređenja i Pravila građenja.

Sprovođenje plana u zavisnosti od faktičkog stanja na terenu tj. na parceli, izvršiće se:

1. Opremanjem Predmetnog prostora komunalnom infrastrukturom
2. Potrebnim radovima izvan obuhvata Plana radi dovođenja komunalne infrastrukture u područje obuhvaćeno Planom.
3. Izgradnjom novih objekata na novoformiranim građevinskim parcelama u skladu sa odredbama iz Plana.
4. Legalizacijom postojećih objekata
5. Rekonstrukcijom, adaptacijom, dogradnjom i nadgradnjom u skladu sa odredbama iz Plana.

Sprovođenje Plana može biti fazno prema zainteresovanosti potencijalnih investitora i raspoloživim sredstvima.

Na osnovu čl.56. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik Republike Srbije), nadležna opštinska uprava izdaje izvod iz plana detaljne regulacije, koji sadrži podatke o urbanističkim uslovima za uređenje prostora koji su utvrđeni urbanističkim planom.

Uslovi za formiranje građevinske parcele su definisani Planom, te se za potrebe formiranja građevinske parcele izrađuje Urbanistički projekat za potrebe parcelacije, odn. preparcelacije, a u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik Republike Srbije br.47/03),

Odgovorni urbanista

Dobriła Novakov, dipl.ing.arh,